

## **Penilaian dengan Metode *Land Development Analysis* (Studi Kasus Lahan di Kota Lubuklinggau, Sumatera Selatan)**

Rio Jaka Tama (jakatamrio@gmail.com)  
Rifki Khoirudin (rifki.Khoirudin@ep.uad.ac.id)

### **Abstract**

*Research on vacant land in Lubuklinggau City uses Land Development Analysis (LDA) method and is done by using market approach and income approach to obtain land indication value per m<sup>2</sup>. Furthermore, a city analysis that describes the economic conditions of Lubuklinggau City, a market analysis that describes the state of the property market. The type of this research is qualitative and quantitative by using primary data and secondary data. Primary data include income data, building expenditures and capital expenditures and others proposed as alternative uses, obtained by structured interviews and surveys. Secondary data were obtained from Lubuklinggau City Government, Central Bureau of Statistics, Bappeda and MAPPI.*

*This assessment uses a market data approach and revenue approach to obtain Net Present Value (NPV), by simulating the property to be built Simple Housing property obtained NPV of Rp6.402.269.447. And land market value of Rp5,435,379,741. Both assessments were subsequently reconciled and resulted in a value of Rp5,946,800,000.*

*Kata kunci: Land development analysis, Income Approach, DCF, Market Data Approach, dan reconciliation.*

### **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena tanah dan kandungannya bisa memberikan berbagai sumber pendapatan dan investasi bagi pemiliknya. Tanah mempunyai karakter khusus yang memiliki sifat kelangkaan dan kegunaannya. Hal ini dikarenakan jumlah tanah dan persediaan tanah yang relatif tetap, tetapi kebutuhan akan tanah dengan berbagai macam tujuan penggunaannya terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di suatu daerah.

Banyaknya lahan kosong yang belum dimanfaatkan secara optimal berdampak pada perekonomian suatu daerah tersebut, yaitu hilangnya manfaat tanah sebagai sumber ekonomi yang dapat mendatangkan keuntungan yang optimal, jika mengkaji pemanfaatan tanah untuk mendapatkan pendapatan. Menurut Setiwan (2013: 1), tanah dapat menghasilkan pendapatan secara

langsung dan tidak langsung dimana secara langsung pendapatan didapatkan dari penggunaan tanah sebagai lahan pertanian, perkebunan dan lain-lain. Tanah tidak langsung dapat memberikan pendapatan jika dimanfaatkan atau dikembangkan suatu bangunan di atas tanah tersebut seperti ruko, hotel, mall dan lain sebagainya.

Kota Lubuklinggau merupakan pemekaran dari Kabupaten Musi Rawas, secara geografis berada pada bagian Barat Provinsi Sumatera Selatan dengan luas 401,50 km<sup>2</sup> dan jumlah penduduk pada tahun 2013 213.018 jiwa. Pertumbuhan penduduk Kota Lubuklinggau mengalami peningkatan setiap tahunnya, telah mengakibatkan naiknya permintaan kebutuhan prasarana dan sarana perkotaan. Reksohadiprodjo dan Karseno (2012: 56), menyatakan dari tingkat pertumbuhan penduduk akan berpengaruh terhadap tingkat kepadatan penduduk di area perkotaan. Suatu konsekuensi logis jika semakin menyempitnya area perkotaan, maka penduduk akan membuka tanah baru di pinggiran perkotaan sebagai akses paling dekat dengan pusat kota.

Adanya lahan yang dibiarkan kosong dan tidak termanfaatkan oleh pemiliknya, menyebabkan lahan kosong tersebut kurang termanfaatkan secara optimal. Tidak diketahui nilai dari lahan tersebut, sehingga kurang dapat dioptimalkan yang seyogyanya bisa memenuhi kebutuhan masyarakat akan prasarana dan sarana kota yang dapat meningkatkan perekonomian daerah melalui kontribusi pendapatan daerah. Lahan kosong tersebut bila dimanfaatkan secara optimal akan memberikan kontribusi bagi daerah, seperti menggerakkan roda perekonomian warga setempat dan meningkatkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sehingga mendatangkan dampak positif terhadap pertumbuhan perekonomian Kota Lubuklinggau.

Lahan kosong tersebut terletak di Kelurahan Taba Lestari, Kecamatan Lubuklinggau Timur I, Kota Lubuklinggau dengan luas sebesar 52.614 meter persegi. Beroperasinya kembali Bandara Silampari pada pertengahan tahun 2014 mengakibatkan cukup pesatnya pengembangan properti di sekitar lahan kosong tersebut.. Lokasinya yang cukup strategis dekat dengan kampus, rumah sakit, perkantoran dan bandara. Peneliti tertarik untuk menganalisis dan mengetahui nilai pasar wajar dari lahan kosong tersebut, perlu dilakukan penilaian agar dapat dijadikan sebagai dasar proyeksi yang berguna bila dikembangkan untuk mendapat manfaat yang lebih dari lahan tersebut.

Rumusan masalah ini untuk menilai potensi tanah kosong untuk dioptimalkan dapat menggunakan metode *Land Development Analysis* (LDA). Penelitian ini lebih pada aspek Finansial potensi lahan untuk menghasilkan pendapatan bila dikembangkan pengembangan lahan. Metode ini diharapkan pemilik tanah dapat mengetahui besar nilai tanahnya dan besar potensi yang dimiliki jika dilakukan pengembangan lahan seperti pembangunan properti. LDA diharapkan agar pemanfaatan tanah dapat optimal, efektif, dan efisien. Konsep dan fungsi dari tanah yang salah satunya adalah fungsi ekonomis, maka menjadi penting dilakukan penelitian terhadap lahan *idle* untuk memberikan manfaat ekonomis, bagi pemilik dan pemerintah serta menggerakkan roda perekonomian Kota Lubuklinggau secara keseluruhan.

## LANDASAN TEORI

Nilai adalah opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset atau harga yang mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, maka nilai bukan merupakan fakta. Aset dapat diartikan juga sebagai barang dan jasa. Nilai dalam pertukaran adalah suatu harga hipotetis, di mana hipotetis dari nilai diestimasi dan ditentukan oleh tujuan penilai pada waktu tertentu. Nilai bagi pemilik adalah suatu estimasi dari manfaat yang akan diperoleh pihak tertentu atas suatu kepemilikan (SPI 2013: KPUP 4).

Nilai pasar adalah estimasi nilai yang dikeluarkan berdasarkan kemampuan pasar dalam menjangkau suatu objek di dalam transaksi jual beli. Menurut SPI 2013 butir 3.1, nilai pasar merupakan estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan, karena kedua belah pihak masing-masing bertindak atas pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.

Pendekatan data pasar, indikasi nilai dihasilkan dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang sebanding atau identik dan tersedianya informasi harga transaksi maupun penawaran (SPI-KPUP 2013: 17). Langkah pertama dalam melakukan pendekatan data pasar adalah dengan mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika transaksi terakhir yang telah terjadi hanya sedikit, dapat dipertimbangkan dengan menggunakan harga yang ditawarkan (untuk dijual). Pendekatan data pasar dapat membantu dalam mengidentifikasi properti-properti pembanding, dan selanjutnya dapat menentukan unsur-unsur apa saja yang membedakan antara properti satu dengan properti lainnya.. Penyesuaian dilakukan agar indikasi nilai yang dihasilkan tidak memiliki selisih yang besar.

*Land Development Analysis* (LDA) adalah metode pengembangan lahan yang digunakan untuk melakukan penilaian terhadap tanah yang luas. Menurut Supardi, dkk. (2010: 120 – 121) metode LDA dapat digunakan apabila tanah yang dinilai terletak di daerah yang telah berkembang, data pasar tanah yang wajar di daerah tersebut sulit diperoleh, tetapi data harga jual tanah yang telah dikembangkan dapat diperoleh. Tanah tersebut mempunyai potensi untuk dikembangkan baik secara regulasi maupun karakteristik dari tanah itu sendiri. Dengan metode pengembangan tanah, tanah diasumsikan dikembangkan menjadi properti sebagaimana yang tersedia di pasar dan sesuai regulasi yang ada.

Mekanisme dari metode LDA adalah lahan/tanah diasumsikan dikembangkan menjadi suatu properti sesuai dengan regulasi yang ada, kemudian menentukan indikasi pendapatan atau nilai pasar tanah yang tertinggi dan terbaik, dengan menentukan proyeksi pendapatan bersih yang diperoleh selama jangka waktu pengembangan. Nilai tanah merupakan selisih antara nilai properti hasil pengembangan (*gross development value*) dikurangi dengan biaya pengembangan (*development cost*).

Menurut Supriyanto (1999), metode LDA memiliki kelebihan dan juga kelemahan. Kelebihannya adalah dapat menghasilkan nilai yang akurat atau mencerminkan estimasi harga pasar, dan proyeksi pendapatan bersih selama

jangka waktu investasi. Kelemahannya adalah hanya dapat diterapkan pada tanah yang luas dan data pasarnya sulit diperoleh.

Rekonsiliasi merupakan analisis tahap akhir dalam proses penilaian. Berdasarkan *Appraisal Institute* (2008: 561 – 564), rekonsiliasi nilai adalah suatu analisa terhadap berbagai simpulan nilai untuk mendapatkan suatu estimasi nilai akhir dengan 3 kriteria penting.

1. Kesesuaian, yaitu kesesuaian pendekatan, kesesuaian properti pembanding yang digunakan dan kesesuaian analisis yang dilakukan.
2. Keakuratan tiap pendekatan yang digunakan.
3. Kuantitas dan kualitas bukti-bukti/data pembanding.

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Penelitian ini dilakukan pada objek lahan milik pribadi berupa lahan kosong yang terletak di Kelurahan Taba Lestari dengan luas yang tertera di sertifikat seluas 52.614 m<sup>2</sup>. Dalam penelitian ini, lahan kosong tersebut dinilai dengan menggunakan metode LDA untuk mengetahui nilai dari tanah tersebut. Penilaian ini juga diperkuat dengan analisis-analisis seperti analisis Kota Lubuklinggau yang meliputi analisis makro, inflasi, demografi, rencana pola ruang kota, kemudian analisis kawasan objek yang terdiri dari aksesibilitas, *signage*, aglomerasi kawasan lahan, pemetaan potensi kawasan lahan dan yang terakhir analisis pasar. Setelah dilakukan analisis dan juga penghitungan penilaian dengan metode LDA yang menggunakan 2 alat analisis yaitu pendekatan pendapatan dan pendekatan data pasar, dilakukan rekonsiliasi indikasi nilai 2 pendekatan tersebut dengan memberikan pembobotan pada masing-masing indikasi nilai.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Analisis Kota Lubuklinggau**

Pertumbuhan ekonomi di Kota Lubuklinggau berdasarkan PDRB atas dasar harga konstan mengalami peningkatan meskipun tiap tahunnya menunjukkan tren yang fluktuatif tiap tahunnya. Berdasarkan harga yang berlaku, terdapat 3 kategori yang memberikan sumbangan cukup besar terhadap PDRB. Selama periode tahun 2010–2014, 3 kategori yang memberikan sumbangan terbesar adalah kategori konstruksi, kategori perdagangan besar, perdagangan eceran, reperasi mobil dan sepeda, serta kategori jasa. Hal ini menunjukkan kinerja pembangunan daerah yang semakin baik. Selain itu, peningkatan tersebut mengindikasikan adanya peningkatan teknologi, sumber daya manusia, dan pendapatan masyarakat.

Secara umum laju inflasi di Kota Lubuklinggau dalam 5 tahun terakhir mengalami fluktuasi. Tahun 2013 laju inflasi sebesar 6,73 persen. Laju inflasi pada sektor pertambangan dan penggalian merupakan laju inflasi sektoral tertinggi, yaitu 9,39 persen. Laju inflasi sektor jasa-jasa mencapai 5,87 persen, sektor perdagangan, hotel, dan restoran 8,39 persen, serta sektor bangunan mencapai 5,58 persen. Laju inflasi sektoral terendah terjadi pada sektor keuangan, persewaan, dan jasa perusahaan, yaitu sebesar 4,97 persen.

Tidak meratanya persebaran penduduk juga terlihat dari tingkat kepadatan penduduk dimasing-masing kecamatan yang ada. Dengan luas wilayah 401,5 km<sup>2</sup>, maka pada tahun 2014 tingkat kepadatan penduduk Kota Lubuklinggau adalah 539 orang per km<sup>2</sup>. Kecamatan terpadat adalah Lubuklinggau Timur II, yaitu 32.295 jiwa per km<sup>2</sup>. Tingkat kepadatan terendah adalah di Kecamatan Lubuklinggau Utara I dengan 104 jiwa per km<sup>2</sup>.

## 2. Analisis Kawasan Objek Penelitian

Lingkungan sekitar lahan berdekatan dengan bandara dan telah dibangun berbagai jenis properti seperti perumahan, perkantoran maupun kampus. Hal ini menunjukkan bahwa lingkungan di sekitar lahan merupakan daerah yang sedang berkembang. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Lubuklinggau Nomor 1 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Lubuklinggau Tahun 2012 – 2032, pada peta peruntukkan dijelaskan bahwa daerah sekitar kawasan objek penelitian merupakan kawasan perumahan dan bandara. Peta peruntukkan pada objek penelitian merupakan kawasan yang dimanfaatkan sebagai pemukiman.

## 3. Analisis Produktifitas

Analisis produktifitas dilakukan dengan menganalisis atribut legal, atribut fisik, lokasi. Pengujian analisis produktifitas akan menghasilkan penggunaan tertinggi dan terbaik sementara (*Pre Liminary Highest and Best Use*) yang dapat dikembangkan.

### 3.1 Analisis Fisik

Objek penelitian adalah tanah milik pribadi yang berlokasi di Jalan Lapter, Taba Lestari. Lokasi lahan berdekatan dengan Bandara Silampari, Perumahan Nikan Jaya dan Perumahan Paviliun Bandara 2 yang sedang dalam tahap penyelesaian pembangunan. Lahan kosong yang menjadi objek penelitian ini memiliki 2 sertifikat dengan jumlah total luas lahan sebagai objek penelitian 52.614 m<sup>2</sup>. Tanah ini secara umum berbentuk tidak beraturan. Objek penelitian berbatasan langsung dengan Jalan Lapter Ujung dan berhadapan dengan Perumahan Paviliun Bandara 2 di sebelah timur, tanah kosong di sebelah barat, selatan dan barat. Bentuk lahan yang tidak beraturan dengan *frontage*: 135 m. Elevasi lahan yang terletak pada ketinggian 0,5 meter dari permukaan jalan raya.

Berdasarkan penjelasan analisis fisik objek penelitian, dapat disimpulkan bahwa objek penelitian tersebut memungkinkan untuk dipergunakan dalam pengembangan sebagai kawasan perumahan, karena di sekitar lahan telah terbangun perumahan yang sedang dalam tahap penyelesaian.

### 3.2 Analisis Regulasi

Untuk pemanfaatan lahan maka penilai perlu melakukan analisis terhadap status kepemilikan, peruntukkan, dalam peraturan lainnya yang berkenaan dengan regulasi yang berlaku pada lahan tersebut. Status kepemilikan pada lahan objek penelitian ini merupakan hak milik pribadi atas nama Raidu Syahri Nomor Sertifikat 00489 pada tanggal 9 April 2015, sesuai gambar situasi (Surat Ukur) Nomor 429/Taba Lestari/2015 tanggal 30 Maret 2015 dengan luas 3 hektar atau 30.000 m<sup>2</sup> dan sertifikat kepemilikan dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Raidu Syahri, Nomor sertifikat 00481 pada tanggal 29 Desember 2014, sesuai gambar situasi (Surat Ukur) Nomor 421/Taba Lestari/2014 tanggal 29 Oktober

2014 dengan luas 22.614 m<sup>2</sup>, dengan jumlah total luas lahan sebagai objek penelitian 52.614 m<sup>2</sup>. Peta peruntukkan di lahan penelitian adalah kawasan pemukiman. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Kota Lubuklinggau Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Lubuklinggau Tahun 2012–2032. Pengembangan lahan atau pemanfaatan lahan sebagai kawasan pemukiman, maka peneliti mendapatkan rincian Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 80 persen, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dikarenakan lokasi berdekatan dengan Bandara Silampari KLB 0,5 – 1,2, dapat melebihi kriteria dan persyaratan teknis, Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah sebesar 9,5 meter, selanjutnya untuk Ruang Terbuka Hijau (RTH) ditetapkan minimal 20 persen.

Berdasarkan analisis fisik dan regulasi lahan objek penelitian, peneliti berasumsi bahwa pada lahan tersebut dapat dikembangkan jenis properti perumahan. Selanjutnya peneliti melakukan analisis terhadap pasar dan pengembangan lahan.

### 3.3. Analisis Pasar

Berdasarkan informasi yang disampaikan oleh Real Estate Indonesia (REI) Kota Lubuklinggau tingkat kebutuhan perumahan di kota lubuklinggau sebanyak 500 unit/tahun dan sekarang masih terbangun 300 unit (Sindonews, Mei 2012). Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) memprogramkan pembangunan 200.000 unit rumah tiap tahun, dengan target tersebut setiap pemerintah daerah diwajibkan membangun 200 – 500 unit rumah diwilayahnya. Potensi properti perumahan di Kota lubuklinggau sangat potensial (optimal) untuk dikembangkan pada objek penelitian ini.

Dapat disimpulkan dari hasil survei lapangan segmentasi pasar pada kawasan penelitian merupakan kawasan perumahan sederhana karena dari 5 perumahan yang berada di kawasan menawarkan perumahan yang bertipe sederhana dan proyeksi penjual perumahan selama 5 tahun (Lihat lampiran 1).

Potensi pasar yang dapat menyerap terhadap properti yang dikembangkan pada tingkat harga yang masih dijangkau oleh masyarakat penghasilan di bawah Rp3.000.000,00. Kemampuan daya beli masyarakat terhadap properti ini akan memberikan pengaruh untuk pengembangan perumahan. Segmentasi pengembangan perumahan yang layak dikembangkan dan bisa dijangkau masyarakat di sekitar kawasan penelitian adalah pengembangan properti perumahan sederhana.

Dalam hal ini, lokasi dari lahan atau tanah yang dikembangkan berada di kawasan pinggiran kota yang jaraknya berkisar 5 km dari kota. Harga tanah di pinggiran kota masih terbilang murah dibandingkan di daerah kota atau *Central Business Distric* (CBD).

### 4. Analisis *Value in use*

Berdasarkan investigasi lapangan, keadaan lingkungan sekitar lokasi lahan kosong di Kelurahan Taba Lestari, Kecamatan Lubuklinggau Timur I, Kota Lubuklinggau sudah mulai banyaknya pengembangan properti seperti pengembangan pembangunan Bandara Silampari dan perumahan. Keberadaan lahan kosong sebagai paru-paru kota yaitu sebagai penyerap karbon dioksida

(CO<sub>2</sub>), pelestarian air tanah, dan pemulihan iklim. Ketiga manfaat ini sangat penting bagi masa depan kehidupan masyarakat kota yang identik dengan polusi udara akibat peningkatan karbon dioksida (CO<sub>2</sub>), krisis air akibat menipisnya lahan basah dan suhu panas.

Berdasarkan rumusan masalah penelitian, peneliti lebih berkonsentrasi pada analisis finansial potensi lahan kosong untuk di lakukan pemanfaatan lahan yang akan dikembangkan menjadi properti yang menghasilkan potensi pendapatan yang optimal.

##### 5. *Land Development Analysis*

Berdasarkan analisis fisik, regulasi, dan pasar, maka peneliti melakukan pengembangan pada lahan seluas 52.614 m<sup>2</sup> yang akan dikembangkan sebagai properti perumahan sederhana. Berdasarkan hasil simulasi yang dilakukan pada lahan kosong seluas 52.614 m<sup>2</sup> dengan ketentuan KDB sebesar 70 persen, maka yang dapat dimanfaatkan adalah seluas 51.329,5 m<sup>2</sup>, dengan asumsi Fasum-sos 30 persen dari luas efektif sebesar 15.398,85 m<sup>2</sup> dan total luas lahan kavling 35.930,65 m<sup>2</sup>.

Langkah selanjutnya adalah menentukan tipe properti perumahan dengan menganalisis kompetitor yang ada. Berdasarkan survei yang dilakukan peneliti di daerah tersebut telah banyak berkembang perumahan-perumahan yang sedang dalam proses pembangunan dan penawaran (Lihat lampiran 1).

Berdasarkan analisis pasar, maka jenis perumahan yang dapat dikembangkan terhadap lahan tersebut adalah perumahan sederhana, maka asumsi pengembangan perumahan dan rencana harga jual terhadap lahan tersebut (Lihat lampiran 2).

Pendapatan yang diperoleh diasumsikan sebagai pendapatan penjualan unit rumah. Pendapatan diperoleh dari proyeksi penjualan perumahan selama 5 tahun dari tahun 2015–2019. Tahun 2015 rumah tipe 36/100 sudah terjual 50 unit dan tipe 45/120 sudah terjual 30 unit, kemudian tahun 2016 rumah tipe 36/100 sudah terjual 60 unit dan rumah tipe 45/120 sudah terjual 45 unit. Tahun 2017 proyeksi penjualan perumahan tipe 36/100 terjual 45 unit dan 20 unit terjual di tipe 45/120, tahun 2018 proyeksi penjualan untuk tipe 36/100 diasumsikan terjual 35 unit dan tipe 45/120 terjual 15 unit. Tahun terakhir penjualan diasumsikan terjual habis dimana untuk tipe 36/100 terjual 25 unit dan tipe 45/100 terjual 9 unit. Peneliti mengasumsikan tingkat penjualan perumahan memiliki proyeksi 5 tahun karena alasan peneliti memilih 5 tahun proyeksi didasarkan pada waktu survei lapangan dan melihat bahwa penjualan perumahan di Kota Lubuklinggau rata-rata tingkat penjualan perumahan 5 tahun sudah terjual habis.

Pendekatan penilaian yang digunakan untuk menentukan nilai bangunan rumah adalah pendekatan biaya, yaitu mengestimasi biaya yang diperlukan untuk membangun suatu bangunan baru. Analisis ini menggunakan Biaya Teknis Bangunan (BTB) MAPPI Kota Lubuklinggau yang diperoleh dari harga satuan per meter persegi yang diperoleh dari biaya material, upah, dan lain-lain, dalam bentuk indeks yang sudah dipercaya banyak penilai dalam menentukan nilai bangunan baru (Lihat lampiran 3).

### 5.1 Perhitungan Indikasi Nilai Properti dengan Pendekatan Data Pasar

Pendekatan Pasar menurut SPI 2013 – KPUP 17.0 akan menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding dan adanya informasi harga transaksi atau penawaran. Pendekatan ini mempertimbangkan penjualan dari sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan nilai melalui proses perbandingan dengan memperhatikan faktor perbandingan dengan faktor yang digunakan dalam penyesuaian perbandingan adalah aspek legalitas, lebar jalan, jenis jalan, dan proporsi luas lahan.

Setelah dilakukan *adjustment* menggunakan tiga data pembanding, dilakukan pembobotan dengan masing-masing pembobotan sebesar 41,63 persen untuk pembanding pertama, 34,28 persen untuk pembanding kedua dan 24,08 persen untuk pembanding ketiga, maka diperoleh hasil indikasi nilai pasar tanah objek penilaian berupa tanah kosong sebesar Rp5.435.379.741,00. Nilai tanah per m<sup>2</sup> persegi tanah kosong sebesar Rp103.311,00.

### 5.2 Perhitungan Indikasi Nilai Properti dengan Pendekatan Pendapatan Metode Land Development Analysis

Metode pengembangan tanah dengan LDA dapat digunakan bila tanah yang dinilai terletak pada daerah yang telah berkembang, data harga pasar yang wajar dari daerah sekitarnya sulit diperoleh dengan baik, tetapi data harga jual dari tanah yang telah dikembangkan dapat diperoleh. Tanah yang luas merupakan modal untuk melakukan pengembangan seperti usaha yang berhubungan dengan investasi. Pasar properti yang memiliki potensi untuk dikembangkan, biasanya diterapkan penilaian yang merupakan penyesuaian dari pendekatan yang dikenal sebagai teknik penyisaan dan merupakan teknik yang paling sering digunakan. Pendekatan pendapatan menghasilkan indikasi nilai dengan merubah arus kas di masa yang akan datang menjadi nilai sekarang, dengan cara dikalikan dengan tingkat diskonto (*discount rate*) menjadi nilai saat ini.

Perhitungan *discount rate* biasanya mengacu pada metode perhitungan pengembalian modal pinjaman dan modal sendiri (*Band of Investment Method/BOIM*). Faktor dari variabel BOIM adalah *market interest rate*, pendapatan dari penanaman modal, kesempatan yang ada, perubahan waktu dan tingkat risiko. Dalam menentukan *discount rate* di Indonesia belum ada satu Badan Keuangan atau Kantor Pemerintah yang menetapkan dan mempublikasikan besaran *discount rate*. Untuk mendapatkan tingkat *discount rate* merujuk pada ketentuan pemerintah terhadap sektor bisnis tertentu, grup usaha tertentu, serta kondisi riil dari sektor industri yang bersangkutan.

*Discount rate* ini dihitung menggunakan metode perhitungan pengembalian modal pinjaman dan modal sendiri *Band of Investment Method/BOIM*), dengan asumsi sebagai berikut.

1. Komposisi pinjaman dan modal sendiri mengikuti pasar investasi sektor properti yang ideal (*targeted*) yaitu 70 persen dibiayai dengan modal pinjaman dan 30 persen dibiayai modal sendiri (Persentase pembiayaan dari Bank).



2. Tingkat pengembalian modal pinjaman diambil dari rata-rata tingkat suku bunga pinjaman Investasi Bank Persero di Indonesia pada tahun 2015 yaitu sebesar 11,45 persen.
3. Beta ( ) mengacu pada hasil riset Damodaran untuk *Real Estate* maka diperoleh beta ( ) sebesar 1,00.
4. *Equity market risk premium* Indonesia diambil dari Surat Hutang Negara (Obligasi) sumber Bank Indonesia yaitu sebesar 8,75 persen.

Berdasarkan uraian dapat disimpulkan estimasi penilaian property dengan kondisi perekonomian Indonesia saat ini. Nilai *discount rate* sebesar 11,49 persen. Tingkat pertumbuhan Noi menggunakan pertumbuhan harga properti residensial tipe kecil dari Bank Indonesia sebesar 5,8 persen. Analisis perhitungan diperoleh hasil indikasi nilai pasar tanah objek penilaian berupa tanah kosong sebesar Rp6.402.269.447. Nilai tanah per meter persegi tanah kosong sebesar Rp121.688.

#### 5.1 Rekonsiliasi Nilai

Pemberian pembobotan untuk rekonsiliasi nilai didasarkan pada 3 kriteria yaitu kesesuaian, keakuratan, dan kuantitas serta kualitas bukti-bukti/data pembanding. Indikasi nilai properti dengan pendekatan data pasar mendapatkan nilai pembobotan yang lebih kecil karena karakteristik properti pembanding yang relatif tidak setara dengan objek properti, seperti luas lahan dan status kepemilikan yang berbeda. Hasil rekonsiliasi nilai dari 2 pendekatan tersebut diperoleh dari indikasi nilai pendekatan data pasar yang telah diberi pembobotan dijumlahkan dengan indikasi nilai pendekatan pendapatan. Indikasi nilai pasar tanah diperoleh setelah rekonsiliasi sebesar Rp5.946.800.000,00 dan nilai tanah per meter persegi sebesar Rp113.032,00.

### Kesimpulan dan Saran

Penilaian atas lahan kosong di Kecamatan Lubuklinggau Timur I, Kota Lubuklinggau Provinsi Sumatera Selatan, memakai 2 pendekatan penilaian yaitu pendekatan data pasar (*Market Data Approach*) dan pendekatan pendapatan dengan metode *Land Development Analysis* (LDA). Lahan kosong tersebut diasumsikan akan dibangun sebuah perumahan sederhana.

Analisis perhitungan data pasar (*Market Data Approach*) dengan menggunakan 3 data pembanding diperoleh hasil indikasi nilai pasar tanah objek penilaian berupa tanah kosong sebesar Rp5.435.379.741,00. Analisis perhitungan pendekatan pendapatan dengan metode *Land Development Analysis* dalam hal ini tanah disimulasikan akan dikembangkan menjadi perumahan sederhana menghasilkan indikasi nilai pasar tanah sebesar Rp6.402.269.447,00. Hasil rekonsiliasi nilai dari 2 pendekatan diperoleh indikasi nilai pasar tanah setelah rekonsiliasi sebesar Rp5.946.800.000,00 dan nilai tanah per meter persegi sebesar Rp113.032,00.

Hasil penelitian penilaian lahan kosong seluas 52.614 meter persegi milik pribadi yang terletak di Kecamatan Lubuklinggau Timur I Kota Lubuklinggau Provinsi Sumatera Selatan dengan menggunakan metode LDA. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa lahan dapat dimanfaatkan dan dikembangkan menjadi Perumahan sederhana. Dampak positif dari pengembangan perumahan bisa

menggerakkan roda perekonomian di sekitar objek penilaian dan menambah kas penerimaan daerah bila melalui penerimaan pajak.

### **Saran**

Pemilik lahan diharapkan melakukan langkah positif dengan melakukan pemanfaatan lahan yang dapat memberikan manfaat dan keuntungan khususnya bagi pemilik dan pemerintah. Jika dilakukan penilaian pada lahan objek penelitian, perlu dilakukan kajian lebih lanjut untuk menentukan potensi lahan dalam upaya mengetahui nilai optimal dari lahan tersebut. Saran untuk Pemerintah Kota Lubuklinggau jika terdapat lahan kosong yang terlalu lama tidak dimanfaatkan. Pemerintah untuk segera mengambil kebijakan atau mengarahkan pemilik lahan agar segera dimanfaatkan, sebagai upaya untuk menghilangkan citra negatif atas lahan kosong. Lahan tersebut bila dimanfaatkan melalui pengembangan tanah sehingga memiliki peran sebagai faktor penunjang roda perekonomian Kota Lubuklinggau, mengingat fungsi ekonomis dari tanah tersebut.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Appraisal Institute, 2008, *The Appraisal of Real Estate*, thirteenth edition, North Michigan Avenue Chicago, Illinois.
- Komite Penyusunan SPI, 2013, *Standar Penilaian Indonesia*, MAPPI, Jakarta.
- Reksohadiprodjo, Sukanto dan Karseno, A.R., 2012, "*Ekonomi Perkotaan*", Edisi-4, BPFE UGM, Yogyakarta.
- Setiawan, Bhakti, 2013, Pengembangan Lahan Perkotaan, *Modul Kuliah tidak dipublikasikan*. Pascasarjana MEP UGM Yogyakarta.
- Supardi, Untung. Basuki, Heri. Lutfhi, Mohammad (2010). *Penilaian dan Properti*, Mitra Wacana Media.
- Supriyanto, Benny. 1999. *Rekayasa Penilaian: Makalah Penilaian Tanah*. Diklat Kuliah Universitas Tarumanegara, Jakarta.

**Lampiran 1 Tipe Pengembangan Perumahan dan Harga Jual**

<b>No</b>	<b>Perumahan</b>	<b>Luas Tanah</b>	<b>Luas Bangunan</b>	<b>Harga (Rp)</b>	<b>Rata-rata penjualan maksimal/tahun</b>
1	Paviliun Bandara 2	135	42	200.000.000	30
		105	38	160.000.000	
2	Permata Griya Asri Linggau	105	36	110.000.000	60
		96	36	110.000.000	
3	Griya Atmani Wedhana Musi Rawas	96	36	110.000.000	40
		120	45	205.000.000	
4	Qito Residence	88	36	105.000.000	40
		126	38	183.300.000	
		126	45	210.600.000	
		126	57	246.600.000	
5	Griya Tanjung Sejahtera	120	36	94.000.000	60

Sumber: Investigasi Lapangan, 2015

**Lampiran 2 Asumsi Tipe Pengembangan dan Harga Jual**

<b>Keterangan Kelas</b>	<b>Tipe Rumah</b>	<b>Jumlah</b>	<b>Harga (Rp)</b>
Perumahan Sederhana	Tipe 36/100	215	110.000.000
	Tipe 45/120	119	210.000.000

Sumber: Data Primer, 2015 (diolah)

**Lampiran 3 Biaya Teknis Bangunan Kota Lubuklinggau Tahun 2015**

<b>Eleman Bangunan</b>	<b>Harga Per m<sup>2</sup> (Rp)</b>
<b>A. Biaya Pematangan Lahan</b>	<b>16.250</b>
<b>B. Biaya Langsung</b>	
Pondasi	319.915
Struktur	639.828
Rangka Atap	106.638
Penutup Atap	190.635
Plafon	89.922
Dinding	413.026
Pintu dan Jendela	177.011
Lantai	136.689
Utilitas	141.223
<b>Total Biaya Langsung</b>	<b>2.214.887</b>
<b>C. Sarana Pelengkap</b>	
Taman	84.000
Perkerasan	107.100
<b>Total Sarana Pelengkap</b>	<b>191.100</b>
<b>D. Biaya Tidak Langsung</b>	
Profesional Fee	66.446
<b>Eleman Bangunan</b>	<b>Harga Per m<sup>2</sup> (Rp)</b>
Biaya Perizinan	33.224
Keuntungan Kontraktor	221.488
<b>Total Biaya Tidak Langsung</b>	<b>321.158</b>
<b>Total Biaya Pembangunan Baru Excl PPN</b>	<b>2.536.045</b>
PPN 10%	253.605
<b>Total Biaya Pembangunan Baru Incl PPN</b>	<b>2.789.650</b>
<b>Pembulatan</b>	<b>2.790.000</b>

Sumber: BTB Lubuklinggau MAPPI, 2015